Senast uppdaterad 2017-04-19

BRF Kastanjen i Örebro från A-Ö

Denna information kan ses som ett komplement till föreningens stadgar, skötselanvisningar samt Bostadspärmen och har tagits fram med syftet att förenkla vardagen för oss som bor i Brf Kastanjen i Örebro. Syftet är också att skapa en bra och trivsam boendemiljö och att värna om föreningens ekonomi på kort och lång sikt. Dokumentet gäller tills vidare och styrelsen beslutar om, när och i vilken omfattning det behöver uppdateras. Synpunkter, kommentarer och förslag på förbättringar emottages tacksamt av styrelsen.

Som innehavare av en bostadsrätt i en bostadsrättsförening är Du medlem i en ekonomisk förening. Föreningen har till uppgift att upplåta bostäder åt sina medlemmar på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare äger Du inte Din lägenhet, bara ”rätten” att utnyttja den. Det är föreningen som äger fastigheten. Du har dock rätt att göra vissa mindre ändringar i lägenheten men inte, utan styrelsens godkännande, några väsentliga förändringar. Som bostadsrättshavare är Du också ansvarig för ”inre” underhåll och reparationer medan föreningen ansvarar för ”yttre” underhåll och reparationer. Ibland kan gränsdragningen avseende underhållsansvaret vara svår att göra. Kontakta därför styrelsen vid tveksamheter.

Bostadsrättsföreningen är en juridisk person som bl a kan teckna avtal med leverantörer. Föreningen representeras av styrelsen som ansvarar för föreningens ekonomi och skötsel. Styrelsen väljs bland medlemmarna vid föreningens årsstämma. Årsstämman hålls normalt under perioden mars-maj årligen. Det är önskvärt att alla medlemmar i föreningen deltar vid stämman. Till stämman kan Du som medlem lämna in motioner med förslag till förändringar och förbättringar. När motioner senast skall vara inlämnade framgår av kallelsen till årsstämman.

Övergripande bestämmelser för föreningen finns i föreningens stadgar. Dessa kan erhållas från styrelsen.

|  |  |
| --- | --- |
| **A** | **Allmänt**  Bostadsrättsföreningen Kastanjen i Örebro omfattar fastigheten Stormhatten 5 i Örebro och utgörs av tre flerbostadshus med adresserna Karlsgatan 32V, 32 X och 32 Y. Totalt omfattar föreningen 27 lägenheter. Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget på husens vindar. Dessutom finns i varje hus en tvättstuga och vid sidan av varje hus ett cykelförråd. Föreningen har del i en undercentral för el och fjärrvärme samt del i ett miljörum beläget i anslutning till BRF Linden, Karlsgatan 34. Föreningen är delaktig i Väster Parks Samfällighetsförening.  **Andrahandsuthyrning**  Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens godkännande. En skriftlig ansökan ska lämnas in i god tid till:  Brf Kastanjen i Örebro  c/o Per Medin  Karlsgatan 32 X 703 41 Örebro  **Antenner och paraboler**  Inga antenner eller paraboler får sättas upp på utsidan av husen utan godkännande från styrelsen. Om styrelsen ger sin tillåtelse skall ett särskilt avtal, som reglerar ansvaret om parabolen skulle orsaka någon form av skada på person eller egendom, skrivas mellan lägenhetsinnehavaren/-na och föreningen.  **Avfallshantering**  Föreningen har del i ett miljörum, som medlemmarna kan använda. I miljörummet finns kärl för återvinning av matavfall/komposterbart avfall, tidningar, pappers-, plast-, glas- och metallförpackningar. Dessutom finns kärl för restavfall och småelektronik. I anslutning till kärlen finns anslag som talar om vad som får, och inte får läggas i kärlen. Inget avfall får ställas utanför kärlen eller på annan plats inom föreningens område. Allt övrigt avfall som grovsopor, gamla möbler, julgranar, större el/elektronikavfall ska lämnas på återvinningscentral. Se adresser och öppettider på kommunens hemsida.  I miljörummet kan man hämta nya påsar för matavfall. |
| **B** | **Balkonger och inglasning**  För inglasning av balkonger krävs styrelsens godkännande och bygglov. Styrelsen ombesörjer i förekommande fall erforderligt bygglov.  **Barnvagnar**  Barnvagnar kan förvaras i cykelförråden. Kortvarig uppställning av barnvagnar kan ske under trappen utanför tvättstugorna i respektive hus. Inga barnvagnar får stå i trapphusen eller entréer då dessa riskerar att hindra utrymning eller en räddningsinsats.  **Blomlådor**  Blomlådor får endast hängas på balkongens insida.    **Brand**  Varje lägenhet ska vara utrustad med minst en brandvarnare, i större lägenheter minst två. Kontrollera regelbundet funktionen och byt batteri vid behov. I varje lägenhet bör det också finnas en brandsläckare, företrädesvis en 6 kilos pulversläckare, och en brandfilt.  **Brandfarliga vätskor mm**  Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) reglerar var och i vilken omfattning brandfarliga vätskor och gasol får förvaras. Enligt MSB får brandfarliga vätskor och gasol inte förvaras på vinden. I lägenheten får högst 10 liter brandfarlig vätska förvaras respektive högst 5 liter gasol (blå campingbehållare). Inglasad balkong är att jämställa med i lägenheten.  **Bredband, telefoni och TV**  Föreningens leverantör av bredband, IP-telefoni och TV är för närvarande Comhem via ett kollektivt avtal. Vid problem eller frågor kontakta Comhems kundtjänst.  **Bostadspärm**  Till varje lägenhet hör en Bostadspärm. I Bostadspärmen finns bl.a. föreningens stadgar och viktig info om ansvarsfördelningen mellan den enskilde medlemmen och föreningen~~.~~  **Buller**  Buller kan lätt skapa irritation och tråkig stämning. Tänk därför alltid på att hålla nere ljudvolymen, såväl vid arbeten som vid vistelse i trapphus och på balkonger. Borrning, hammarslag o. dyl. får endast ske på vardagar mellan kl 07:00 och 21:00 samt på lör- och helgdagar mellan kl 10:00-18:00. |
| **C** | **Cyklar**  Cyklar kan parkeras på avsedd plats framför entréerna eller i de särskilda cykelförråden. |
| **D** |  |
| **E** | **Entrédörr**  Var noga med att entrédörren går i lås efter dig. Vintertid ställer föreningen ut snöskyffel och borste så att vi kan hjälpas åt att hålla rent från snö och grus.  **Ekonomisk förvaltning**  Föreningen har avtal med Vänerförvaltning AB i Karlstad om ekonomisk förvaltning. |
| **F** | **Felanmälan**  Felanmälan görs normalt till respektive husvärd. Enskild medlem får inte ta direktkontakt med entreprenörer för att åtgärda fel som tillhör föreningens ansvarsområde.  **Fester**  Störande ljud, t.ex. från musikanläggning, ska inte förekomma efter kl 23:00. Visa hänsyn till era grannar och var lyhörd för eventuella klagomål. Informera gärna grannarna i förväg om planerade festligheter.  **Fågelbord och motsvarande**  Med hänsyn till risken för råttor och andra oönskade djur liksom olägenheter med fågelspillning mm får inte utfordring av fåglar eller andra djur ske på uteplatser eller balkonger. Fågelautomater, talgbollar och liknande kan med fördel hängas i träden runt husen. Utfordring av djur får inte ske på marken.  **Försäkring**  Föreningen ansvarar för fastighetsförsäkring och för styrelsens ansvarsförsäkring.  Den boende ansvarar för att det finns en hemförsäkring och ett **bostadsrättstillägg** för sin lägenhet.  **Försäljning**  Vid försäljning av Din bostadsrätt måste köparen godkännas av styrelsen och får inte vara en juridisk person. Avgifter för överlåtelse av bostadsrätt debiteras köparen och avgift för pantsättning av den som ansöker om pantsättning. |
| **G** | **Garage**  Bostadsrättsföreningen Linden har ett antal garage för uthyrning. Vid önskemål om garageplats tas direktkontakt med Brf Linden.  **Grannsamverkan**  Var uppmärksam på om det uppehåller sig någon i trapphusen eller området som inte verkar höra till vår förening. Hälsa gärna på personen i fråga för att se vilken reaktion du då får. En obehörig är normalt inte så benägen att prata utan vill helst agera ostört. Är Du/Ni bortresta en längre tid meddela gärna grannarna och glöm inte att ställa om posten och eventuell morgontidning!  **Grillning**  Enbart elgrill får användas på uteplatser och balkonger. Förutom brandrisken riskerar kol- och gasolgrillar att skapa ett os som kan störa de närmast boende. Även elgrillar kan medföra matos vilket skall beaktas.  Kol- och gasolgrill får användas på marken utanför husen. Tänk dock på att placera grillen så att rök eller matos inte stör andra boende.  **Grovsopor**  Se under avfallshantering. |
| **H** | **Hissar**  Hissarna är i någon mening känsliga och reparation och underhåll av dem är kostnadsdrivande. Hantera dem således varsamt. När man vill att hissdörren skall var öppen längre tid, t ex då man vill lasta in eller ut flera saker, lås dörren i öppet läge genom att tejpa för fotocellen.  **Husdjur**  Alla djur ska hållas under uppsikt när de vistas inom föreningens område.  **Husvärd**  Normalt finns en husvärd utsedd för respektive hus. Till husvärden kan fel, problem och önskemål anmälas. Husvärden är normalt styrelseledamot. |
| **I** | **Information**  Styrelsen informerar de boende i föreningen via informationsblad. Bladen lämnas normalt i brevlådorna men kan också anslås, t ex i entréerna.  **Insynsskydd och markiser**  Insynsskydd och markiser skall ha grön färg. Nummer för rätt färgnyans kan erhållas från styrelsen. |
| **J** |  |
| **K** | **Källsortering**  Se under avfallshantering.  **Köksfläktar**  Köksfläkten och ventilationen i övrigt är individuell för varje lägenhet. Fläkten behöver rengöras med jämna mellanrum, helst årligen, för att ventilationen skall fungera tillfredsställande. Hjälp med att rengöra fläkten kan fås från Örebrosotaren. |
| **L** |  |
| **M** | **Matavfall**  Se under avfallshantering. |
| **N** | **Namnskyltar**  Namnlappar i entrén, på brevlådor och vid dörren ombesörjs av föreningen.  **Nycklar**  Om en nyckel tappas bort ska medlemmen omedelbart ta kontakt med styrelsen och informera om hur, när och var man förlorat nyckeln. Nya nycklar tillverkas på beställning av föreningens ordförande. Det gäller även tillverkning av extranyckel.  I händelse av att man blivit utelåst kontaktas låsfirman AVARN SECURITY, telefonnummer 010-222 30 00 eller 010-222 50 00. Låsfirman kommer att kräva legitimation och en upplåsning kostar 300:-. Kostnaderna för att få dörren öppnad erläggs av den enskilde. Styrelsen hanterar ingen huvudnyckel. |
| **O** | **Ohyra**  Vid frågor gällande ohyra, informera styrelsen och kontakta ditt försäkringsbolag.  **Ombyggnationer**  Önskemål om ombyggnation eller större förändring av lägenheten ska anmälas till styrelsen. Innan arbeten påbörjas måste styrelsen godkänna önskemålet. Styrelsen kan därvid komma att begära in dokumentation av olika slag.  Av särskild vikt, bl a ur försäkringssynvinkel, är att förekomsten av heta arbeten som kan förorsaka brand anmäls och att ansvarsfrågan mellan styrelsen, lägenhetsinnehavaren och entreprenören klarläggs och dokumenteras innan arbetena påbörjas.  **Organisationsnummer**  Brf Kastanjen i Örebro har organisationsnummer 769605-8325. |
| **P** | **Parkeringsplatser**  Varje lägenhet har tillgång till en parkeringsplats. Dessutom finns ett mindre antal besöksparkeringsplatser. Observera att det inom området Väster Park råder hastighetsbegränsning 30 km/h. |
| **R** | **Radiatorer**  Vid luftning av radiator ska föreningens tekniskt ansvarige meddelas därför att vatten eventuellt kan behöva fyllas på i systemet.  **Renovering, ombyggnad eller väsentlig förändring**  I föreningens stadgar framgår vad som gäller vid renovering eller större ombyggnad. Styrelsen ska alltid informeras inför denna typ av arbeten och, i förekommande fall, lämna sitt skriftliga tillstånd. Vid arbeten som innehåller störande ljud såsom borrning, hammarslag m.m. så får detta endast genomföras på tillåtna tider för buller, se ovan under Buller. Vid arbeten som planeras pågå under flera dagar rekommenderas att informera grannarna genom en lapp i trapphuset. Tänk på att om ditt arbete riskerar att orsaka skador i grannens lägenhet så bör du/ni genomföra en förbesiktning innan arbetet påbörjas.  **Rökning**  Rökning är inte tillåten i föreningens gemensamma utrymmen såsom trapphus, tvättstuga och vindsförråd.  Tänk på att rökning på uteplatser och balkonger kan besvära omgivningen. |
| **S** | **Snöröjning och sandning**  Föreningen avtalar årligen med en entreprenör som genomför snöröjning av vägar och gångar. Av avtalet framgår vid vilket minsta snödjup röjningen påbörjas. I samband med snöröjningen, och vid vissa andra halkförhållanden, skall entreprenören också sanda. Entreprenören genomför röjningen huvudsakligen med maskin. Medlemmarna måste också hjälpas åt att skotta och sopa bort snön framför entréer och cykelförråd samt vid respektive parkeringsplats. Föreningen tillhandahåller snöskyfflar, kvastar och sand som normalt placeras vid respektive entré.  **Stadgar**  Föreningens stadgar styr, tillsammans med lagar och förordningar, föreningens verksamhet. Exempel på vad stadgarna styr är att klarlägga föreningens och styrelsens uppgifter, fondering till underhålls- och förnyelsefond och hur föreningsstämman ska gå till. Ändring av stadgarna kan bara ske vid en, eller i vissa fall fler, föreningsstämma.  **Styrelsen**  Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen utses av medlemmarna på ordinarie stämma en gång per år. Styrelsen är föreningens verkställande organ och har till uppgift att förvalta gemensamma tillgångar på bästa möjliga sätt. Föreningens ekonomi och styrelsens arbete under det gångna året granskas av revisorer.  Är du/ni intresserad av att delta i styrelsearbete, ta i så fall kontakt med valberedningen.  **Stämma**  Stämman är föreningens beslutande organ och skall hållas årligen innan juni månads utgång. Alla medlemmar i föreningen kallas till stämman och kan där delta i beslut. Vill man som medlem framföra en särskild fråga skriver man en motion. Formalia kring stämman med tider för kallelse och motioner framgår av stadgarna. |
| **T** | **Trappstädning**  Föreningen har avtal med en entreprenör som städar invändiga gemensamma utrymmen såsom bl.a. entré, trapphus och tvättstugor.  **Trapphus**  Trapphus och entréer är utrymningsvägar och måste hållas fria från allt som kan hindra en räddningsinsats, d v s inga barnvagnar, cyklar eller annat som kan hindra en utrymning får placeras där.  **Tvättstugor**  I varje hus finns en tvättstuga. Tvättstugan bokas med hjälp av en markör på den bokningstavla som finns i varje tvättstuga. Av tavlan framgår vilka tidsperioder som kan bokas. Medlemmarna uppmanas att visa hänsyn mot dem som bor närmast tvättstugorna och således inte använda dem tidigare eller senare än de tider som är bokningsbara. Särskild hänsyn bör visas lördagar och söndagar.  För allas trevnad är det viktigt att envar rengör maskiner och filter samt snyggar upp i tvättstugan efter genomför tvätt. Efter genomför tvätt och torkning skall alla maskiner stängas av, d v s alla vred skall, i förekommande fall, ställas på 0. |
| **U** | **Underhållsansvar**  Enligt stadgarna är Du/Ni som boende ansvarig för inre reparationer och underhåll av din egen bostad. Detta gäller även mark om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar för det ”yttre” underhållet av exempelvis fasader, yttertak och trapphus. I Bostadspärmen finns en krysslista som är en tolkning av Bostadsrättslagen och föreningens stadgar avseende fördelningen av underhållsansvar mellan den boende och föreningen.  **Uteplats**  Ni som har uteplats, tänk på att inga arbeten får göras som riskerar att skada t. ex. betongkonstruktionen under täckskiktet eller ledningar i marken! |
| **V** | **Vindar och vindsförråd**  All förvaring på vindarna skall ske i respektive vindsförråd. Det är således inte tillåtet att förvara saker i gångarna utanför vindsförråden eller på kallvindarna. På vindarna får heller inte förvaras brandfarliga vätskor eller gaser (gasol).  **Värme**  Värmen, liksom varmvattnet, i husen levereras i form av fjärrvärme. Temperaturen skall vara injusterad så att den genomsnittliga temperaturen i lägenheten inte överstiger 22 grader C. Värmekostnaderna är en av de större kostnaderna för föreningen varför alla uppmanas att hushålla, t ex genom att stänga av radiatorer i samband med vädring mm. |
| **Y** |  |
| **Å** |  |
| **Ä** |  |
| **Ö** |  |